SEN LOON HENG

lwn.

ZABON @ ZAITON BTE SULAIMAN & 3 KES LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
DATO' MOHD. GHAZALI BIN MOHD. YUSOFF H
[RAYUAN SIVIL NO. 11-4, 11-5, 11-6, 11-7 TAHUN 1993]
25 OKTOBER 1995

UNDANG-UNDANG TANAH: *Tenansi beserta ekuiti - Milikan kosong - Samada tenansi boleh ditamatkan dengan "bare notice to quit" - Tempoh masa yang berlalu daripada tarikh notis - Samada boleh memuaskan ekuiti - Syarat mendapatkan semula milikan kosong tanah.*

[English *Translation of Catchwords]*

LAND LAW: *Tenancy coupled with equity - Vacant possession - Whether tenancy can be terminated with a "bare notice to quit" - Time lapse from date of notice - Whether lapse can satisfy equity - Conditions to recover vacant possession.*

Perayu-perayu di dalam kes ini merupakan pembeli atau pewaris orang-orang yang menyewa sebahagian tanah (tapak) responden dan yang dibenarkan oleh responden membina rumah-rumah di atas tapak tersebut dan dikenali sebagai no. 4A, 4B, 4C dan 4D. Keterangan perayu-perayu menunjukkan bahawa mereka terus membayar sewa bulanan kepada responden, dan tiada perjanjian bertulis wujud mengenai penyewaan tapak tersebut.

Melalui satu notis bertulis, responden telah meminta perayu-perayu mengosongkan tapak berkenaan kepada keadaan asal. Perayu-perayu enggan berbuat demikian dan memohon masa mencari tapak baru dan juga menuntut pampasan. Responden menuntut milikan kosong tapak daripada perayu-perayu. Majistret yang membicarakan kes telah mendapati tenansi perayu-perayu di atas tapak tersebut adalah tenansi berserta ekuiti, dan seterusnya mendapati bahawa notis yang dikeluarkan oleh responden adalah sah dan tempoh masa yang telah berlalu semenjak notis itu dikeluarkan adalah memadai dan mencukupi bagi memuaskan ekuiti. Tuntutan responden dibenarkan.

Di dalam rayuan ini, dua soalan undang-undang telah dikemukakan, iaitu (1) samada tenansi perayu-perayu beserta dengan ekuiti boleh ditamatkan dengan "a bare notice to quit" dan (2) samada tempoh dua puluh enam bulan yang telah berlalu daripada tarikh notis memadai dan mencukupi, tanpa apa-apa pampasan bagi memuaskan ekuiti.

Diputuskan:

[1] Tenansi yang beserta dengan ekuiti tidak boleh ditamatkan dengan "a bare notice to quit". Ekuiti itu perlu dipuaskan dan tatacara bagaiman ekuiti itu boleh dipuaskan adalah tertakluk kepada fakta-fakta yang terdapat di dalam sesuatu kes.

[2] Pemunya tanah boleh dibenarkan mendapat milikan kembali tanahnya dengan syarat ia membayar pampasan yang munasabah.

[3] Adalah tidak wajar bagi tempoh masa yang berlalu daripada tarikh notis dikeluarkan sehingga tarikh penghakiman digunakan kerana masa yang berlalu itu tidak berkaitan langsung dengan tuntutan responden dan adalah di luar konteks kes.

[Rayuan dibenarkan dengan kos masing-masing].

Kes yang dirujuk:
Mok Deng Chee v. Yap See Hoi [1981] 2 MLJ 321 ***(diikuti)***
Khew Ah Bah v. Hong Ah Mye [1971] 2 MLJ 86 ***(dirujuk)***
Muniandy & Anor. v. Muhammad Abdul Kader & Ors. [1989] 2 CLJ 577, [1989] 2 MLJ 416 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Akta Keterangan, s. 116

Bagi pihak perayu - Tan Jin Wah; T/n. Tan & Tan
Bagi pihak responden - Azman bin Jaafar; T/n. Azman Jaafar & Associates

PENGHAKIMAN

Mohd. Ghazali Mohd. Yusoff H:

Pihak responden (plaintif) telah mendakwa perayu-perayu (defendan-defendan) di dalam keempat-empat kes ini di Mahkamah Majistret, Mersing, Johor untuk mengosongkan sebahagian tanah responden seluas 6,400 kaki persegi yang dipegang di bawah EMR 106 Lot 121 Mukim Padang Endau Daerah Mersing, Johor yang diduduki oleh perayu-perayu. Majistret yang membicarakan kes ini telah membenarkan tuntutan responden dan membuat perintah bahawa perayu-perayu mengosongkan bahagian berkenaan tanah itu di dalam dua minggu daripada tarikh perintahnya (13 Februari 1993) dan telah juga perintah bahawa perayu-perayu membayar responden hasil perantaraan (mesne profits) sebanyak RM60 sebulan daripada 1 Februari 1991 sehingga tarikh penyerahan kosong dengan faedah 8% setahun dari tarikh perintah sehingga penjelasan sepenuhuya dan juga kos.

Latar belakang keempat-empat rayuan ini adalah seperi berikut: *a*

Responden ialah pemunya tanah yang dipegang di bawah EMR 106 Lot 121, Mukim Padang Endau, Daerah Mersing, di dalam Negeri Johor dan keluasan tanah itu ialah 2 ekar, 1 rood dan 08 pole. Pada tahun 60-an, responden telah menyewa sebahagian tanah itu, seluas 6,400 kaki persegi, (selepas ini dirujuk sebagai "tapak itu") kepada 4 orang yang bernama Ah Buey, Ah Ming, Teng Kang dan Kok Weng dan membenarkan mereka membina empat buah rumah di atas tapak itu. Rumah-rumah berkenaan telah dikenali sebagai nombor 4A, 4B, 4C,dan 4D, Jalan Dato' Mohd Ali, Endau dan responden telah mengutip sewa tanah bulanan sebanyak RM5 daripada setiap rumah. Seterusnya penduduk-penduduk rumah-rumah itu telah bertukar seperti berikut: *b* *c*

(a) Rumah No. 4A:

Ah Ming yang membina rumah ini telah kemudiannya menjualnya kepada perayu di dalam Rayuan Sivil No. 11-4-93 pada tahun 70-an; *d*

(b) Rumah No. 4B:

Teng Kang yang membina rumah ini telah kemudiannya menjual setengah bahagian rumah ini kepada satu Ng Chew; Ng Chew kemudiannya telah menjual bahagiannya kepada perayu pertama di dalam Rayuan Sivil No. 11-7-93; bagi setengah bahagian yang lain, Teng Kang telah menjualnya kepada bapa perayu kedua di dalam rayuan sivil yang sama dan beliau telah mewarisinya; *e*

(c) Rumah No. 4C:

Ang Buey yang membina rumah ini telah kemudiannya menjualnya kepada satu Tan Hai Tong; Tan Hai Tong telah kemudiannya menjualnya kepada perayu di dalam Rayuan Sivil No. 11-6-93; dan *f*

(d) Rumah No. 4D:

Bapa kepada perayu di dalam Rayuan Sivil No. 11-5-93 telah membina rumah ini dan perayu telah mewarisinya. *g*

Perayu-perayu telah memberi keterangan bahawa mereka telah seterusnya membayar sewa tanah bulanan kepada responden dan kemudiannya, sewa tanah telah dinaikkan; setakat bulan Disember 1990, mereka membayar sewa tanah sebanyak RM30 sebulan kepada responden. Keterangan juga menunjukkan tiada *h* wujud satu perjanjian bertulis mengenai penyewaan tanah di antara pemilik asal rumah-rumah berkenaan ataupun perayu-perayu dengan responden.

Seterusnya melalui satu notis bertulis bertarikh 18 Disember 1990 responden telah meminta perayu-perayu mengosongkan tapak itu, merobohkan rumah-rumah berkenaan dan memindahkan semua bahan binaan yang telah dirobohkan daripada tapak itu pada atau sebelum 31 Januari 1991. Perayu-perayu telah *i*

enggan berbuat demikian dan telah meminta responden memberi masa selama 2½ ke 3 tahun bagi mereka mencari tapak alternatif dan telah juga menuntut pampasan.

Di dalam pernyataan tuntutannya, responden telah mendakwa ia tidak terikat kepada apa-apa perjanjian penyewaan tanah dengan perayu-perayu berkenaan. Ia mendakwa ia hanya memberi kebenaran lisan kepada penduduk-penduduk asal untuk menyewa dan menduduki tapak itu secara sementara sahaja. Berikutnya ia memohon perintah daripada Mahkamah supaya perayu-perayu mengosongkan tapak itu dan perintah bahawa mereka masing-masing membayar hasil perantaraan sebanyak RM60 sebulan daripada 1 Februari 1991 sehingga tarikh penyerahan kosong tapak itu dan faedah.

Di dalam keterangannya responden tidak mempertikaikan bahawa ia telah mengutip sewa tanah bulanan sebanyak RM30 daripada perayu-perayu - walau bagaimanapun, ia menjelaskan ia telah menyediakan satu perjanjian bertulis mengenai penyewaan tapak itu dan meminta perayu-perayu menandatangani perjanjian tersebut tetapi mereka telah enggan berbuat demikian. Oleh itu ia telah mengeluarkan notis untuk menuntut hantar-serah milikan tapak itu daripada perayu-perayu.

Majistret yang membicarakan kes-kes ini telah mendapat hubungan di antara responden dan perayu-perayu adalah sebagai pemilik dan penyewa dan berikutnya mendapat bahawa tenansi perayu-perayu di atas bahagian tanah itu adalah tenansi berserta dengan ekuiti. Walau pun demikian, ia mendapat notis yang dikeluarkan oleh responden adalah sah dan tempoh masa yang telah berlalu semenjak notis itu dikeluarkan iaitu, 18 Disember 1990 sehingga tarikh penghakiman kes-kes ini, iaitu 13 Februari 1993, adalah memadai dan mencukupi bagi memuaskan ekuiti. Oleh itu, ia telah membenarkan tuntutan responden.

Melalui rayuan ini, dua soalan undang-undang telah dikemukakan oleh perayu-perayu untuk diputuskan, iaitu:

(i) samada tenansi perayu-perayu berserta dengan ekuiti (tenancy coupled with equity) boleh ditamatkan dengan "a bare notice to quit";

dan

(ii) samada tempoh dua-puluh enam bulan yang telah berlalu daripada tarikh notis (iaitu, 18 Disember 1990) untuk mengosongkan tapak itu sehingga tarikh penghakiman kes-kes ini (iaitu, 13 Februari 1993) memadai dan mencukupi, tanpa apa-apa pampasan, bagi memuaskan ekuiti.

Peguam pihak perayu berhujah bahawa memandangkan Majistret telah mendapat bahawa tenansi perayu-perayu di atas tapak itu adalah tenansi berserta dengan ekuiti, tenansi mereka tidak boleh ditamatkan dengan "a bare notice to quit" yang dikeluarkan oleh responden pada 18 Disember 1990. Bagi menyokong

pernyataannya, ia telah merujuk kepada kes *Mok Deng Chee v. Yap See Hoi* [1981] 2 MLJ 321. Fakta-fakta kes itu menunjukkan tanah yang dipertikaikan itu pada asalnya dimiliki oleh satu Tengku Ngah Syed Mahthar. Ia telah kemudian menjual tanah itu kepada responden di dalam tahun 1969. Terdapat sebuah rumah yang sedia ada di atas sebahagian tanah itu yang telah dibina, menurut pihak perayu, sebelum tahun 1948 oleh satu Hong Kong yang menyerupai penyewa tanah (ground tenant) kepada pemilik tanah sebelum responden dengan sewa tanah sebanyak RM1 sebulan. Pada tahun 1951 Hong Kong telah menjual rumah itu kepada bapa perayu dan selepas kematian bapanya, perayu telah mewarisi rumah itu. Bapanya dan berikutnya perayu telah meneruskan pembayaran sewa tanah itu. Apabila responden menjadi pemilik tanah itu pada tahun 1969 sewa tanah telah dinaikkan kepada RM2.50 sebulan. Seterusnya pada tahun 1975, tanpa izin responden, perayu telah merobohkan rumah itu dan membina sebuah rumah baru di atas tapak yang sama. Berikutnya beberapa pertikaian telah timbul diantara kedua-dua pihak dan seterusnya kedua-dua pihak bersetuju menandatangani satu perjanjian mengenai tenansi itu. Walau bagaimanapun, setelah perjanjian itu disediakan untuk ditandatangani, perayu telah enggan berbuat demikian dan berikutnya responden telah memberi notis bertarikh 10 Jun 1975 kepada perayu untuk mengosongkan tapak itu pada atau sebelum 31 Julai 1975. Mahkamah Persekutuan telah memutuskan bahawa memandang tenansi perayu berbentuk tenansi berserta dengan ekuiti, ianya tidak boleh ditamatkan dengan "a bare notice to quit". Di m.s. 323, Salleh Abas FJ telah berkata:

> The fact that there was no written agreement between the landowners and the house owners regarding the tenancy is immaterial. Payment of ground rent is a clear indication that the house owners had a tenancy of the portion of the land upon which the house was built. In the courts below a good deal of arguments were advanced as to whether the tenancy was yearly or monthly. For the purpose of equitable estoppel such arguments are of no consequence and completely irrelevant. The house was built by Hong Kong who rented the ground from the previous owner of the land. In the absence of any contrary evidence, we must assume that the house must have been built with encouragement and approval or at least without any objection by the previous landowner. Thus the expenditure involved in its construction raised in favour of Hong Kong an equity making him a tenant with an equitable estoppel. The tenancy together with its equity devolved on to the appellant's father, when Hong Kong sold the house to him, and on his father's death the equity devolved on the appellant as a result of the transmission of the house to him. The house owner continued to enjoy their tenancy undisturbed right up to the time when the respondents became the owners of the land in 1969. The transfer of the land to the respondents made no difference to the tenancy and equity of the appellant. If at all, these were strengthened by the increase of the ground rent to RM2.50 per month which the appellant had to pay.

dan di m.s. yang sama berkata:

> The equity is not lost by the changes made to the house nor by the changes in its ownership.

Prinsip yang terdapat di dalam kes itu ialah tenansi yang berserta dengan ekuiti tidak boleh ditamatkan dengan "a bare notice to quit". Ini adalah keputusan Mahkamah Persekutuan yang mana adalah satu penghakiman yang mengikat saya.

Di dalam kes ini, Majistret yang membicarakannya telah mendapat tenansi perayu-perayu di atas tapak itu berbentuk tenansi berserta dengan ekuiti dan mendasarkan keterangan yang terdapat, saya setuju dengan dapatannya. Fakta-fakta yang terdapat di dalam kes *Mok Deng Chee v. Yap See Hoi* (yang dibincangkan di atas) hampir serupa dengan kes ini. Kesemua perayu-perayu telah membeli atau mewarisi rumah-rumah berkenaan dan telah meneruskan pembayaran sewa tanah kepada responden. Keterangan menunjukkan sewa tanah itu telahpun dinaikkan beberapa kali oleh responden daripada RM5 hingga RM30 dan beliau telah seterusnya mengutip sewa itu walaupun penghuni-penghuni rumah itu telah bertukar selanjutnya. Keterangan ini menggambarkan bahawa responden sedar tentang penukaran penghuni rumah-rumah itu dan di samping itu tidak ada keterangan pula yang menunjukkan responden telah membuat apa-apa bantahan terhadap penukaran tersebut.

Walau bagaimanapun, walaupun Majistret mendapat bahawa tenansi perayu-perayu adalah berserta dengan ekuiti, ia telah sebaliknya mendapat notis responden kepada perayu-perayu bertarikh 18 Disember 1990 yang memberi mereka tempoh lebih kurang enam minggu untuk mengosongkan tapak itu adalah sah; daripada pemahaman saya, ini bermakna ia mendapat bahawa notis itu tidak berbentuk" a bare notice to quit."

Selain dari keesahan notis itu Majistret juga mendapat masa yang telah berlalu semenjak notis itu dikeluarkan sehingga tarikh penghakimannya adalah mencukupi bagi memuaskan ekuiti; daripada pemahaman saya, ini bermakna ia mendapat tempoh selama 26 bulan yang telah berlalu itu memadai dan mencukupi bagi memuaskan ekuiti. Oleh itu, ia telah membenarkan tuntutan responden dan telah perintah perayu-perayu mengosongkan tapak itu dan membayar hasil perantaraan seperti dituntut dan juga kos.

Dengan hormatnya, saya berpendapat dapatannya adalah salah. Prinsip undang-undang yang terdapat di dalam kes *Mok Deng Chee v. Yap See Hoi* (*supra*) adalah tenansi yang berserta dengan ekuiti tidak boleh ditamatkan dengan "a bare notice to quit." Ekuiti itu perlu dipuaskan dan tatacara bagaimana ekuiti itu boleh dipuaskan adalah tertakluk kepada fakta-fakta yang terdapat di dalam sesuatu kes.

Berikutnya soalan yang timbul akibat isu ini adalah bagaimana pemunya tanah yang menghadapi masalah seperti ini dapat memuaskan ekuiti berkenaan baginya mendapat hantar-serah milikan tanahnya. Isu ini mungkin telah dijelaskan oleh Hakim Choor Singh di dalam kes *Khew Ah Bah v. Hong Ah Mye* [1971] 2 MLJ 86. Di dalam kes itu, Hakim Choor Singh mendapat pemunya tanah berkenaan (plaintif) boleh dibenarkan mendapat kembali milikan tanahnya dengan syarat ia membayar pampasan yang munasabah kepada defendan; ia berkata (di m.s. 88):

> It is quite plain from these authorities that, if the owner of land requires another, or indeed, allows another to expend money on the land under an expectation created or encouraged by the landlord that he will be able to remain there, that raises an equity in the licensee such as to enable him to stay there. And the case of a tenant who is paying ground rent for the use of the land on which he has been allowed to erect a dwelling house is even stronger. He has a tenancy coupled with an equity. In such a case the landlord cannot recover possession of his land by merely terminating the tenancy; he must also satisfy the equity.

dan di m.s. yang sama hingga m.s. 89 berkata:

> The authorities show that in cases of this kind the landowner must satisfy the equity of the tenant or licensee who had expended money on his land. The plaintiff must therefore satisfy the defendant's equity before he can recover possession of the premises. And how is this equity to be satisfied? That I think is the fundamental question in this case.
>
> After full and anxious consideration of the whole matter I have come to the conclusion that the plaintiff should be allowed to recover possession of the premises on condition that he makes reasonable compensation to the defendant ...

Di dalam kes ini, saya tidak dapat terima dapatan Majistret bahawa ekuiti perayu-perayu telahpun dipuaskan mendasarkan tempoh masa yang telah berlalu daripada tarikh notis itu dikeluarkan sehingga tarikh penghakiman. Adalah tidak wajar bagi tempoh masa ini digunakan kerana masa yang berlalu itu tidak berkaitan langsung dengan tuntutan responden dan adalah di luar konteks kes. Tempoh bagi perbicaraan sesuatu kes adalah di luar kawalan pihak perayu dan juga responden dan oleh itu tidak boleh dikaitkan dengan isu-isu yang timbul di dalam sesuatu kes.

Kesimpulannya, saya berpendapat jawapan yang tepat dan wajar kepada kedua-dua soalan undang-undang yang telah dikemukakan oleh pihak perayu hendaklah dijawap dengan positif. Saya terikat kepada keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Mok Deng Chee v. Yap See Hoi* (yang telah dibincang di atas) dan oleh itu saya membenarkan rayuan ini.

Walau pun demikian, saya berpendapat ini bukan bermakna pihak responden tidak boleh mendapat hantar-serah milikan tapak itu. Beberapa autoriti menunjukkan pemunya tanah tidak dihalang daripada mengambil tindakan susulan

yang sewajarnya bagi menyelesaikan masalah ini dengan syarat apa-apa tindakan yang ia ambil hendaklah menuruti prinsip-prinsip undang-undang yang telah dibincangkan di atas. Di dalam kes *Muniandy & Anor. v. Muhammad Abdul Kader & Ors.* [1989] 2 MLJ 416 Mohamed Azmi SCJ secara *obiter* telah berkata (di m.s. 417):

> In our opinion, it is pertinent to observe that where the defence of equitable estoppel succeeds it does not necessarily follow that a claim for vacant possession must fail. The principle merely says that where a defendant acquires a tenancy coupled with equity, the landlord cannot recover vacant possession of his land by merely terminating the tenancy with notice to quit, but he must also satisty the equity. In what way the equity would be satisfied must depend on the facts and circumstances of each case. In *Khew Ah Bah's* case,* the equity was held to be satisfied by the landlord paying a reasonable compensation to the defendant who was the owner of the house.
>
> (**Khew Ah Bah v. Hong Ah Mye* [1971] 2 MLJ 76)

Malangnya, di dalam kes ini, tiada bukti atau keterangannya yang boleh menggambarkan bahawa responden ada mencadang atau menawarkan apa-apa pampasan yang munasabah kepada perayu-perayu yang mana berkemungkinan dapat membantu Majistret semasa perbicaraan di hadapannya. Di samping itu saya ingin memperingatkan bahawa perayu-perayu tidak boleh menafikan hak responden ke atas tanah itu dan kedudukan ini adalah jelas menurut s. 116 Akta Keterangan yang berbunyi:

> Seseorang tenan harta tak alih, atau sesorang yang menuntut melalui tenan itu tidak dibenar menafikan, dalam masa tenansi itu masih berterusan, bahawa tuan tanah tenan itu mempunyai hak terhadap harta tak alih itu pada permulaan tenansinya; dan seseorang yang menduduki sesuatu harta tak alih dengan izin orang yang memilikinya tidak dibenar menafikan bahawa orang itu mempunyai hak terhadap pemilikan itu pada masa izin itu diberi.

Mengenai isu kos, saya berpendapat adalah tidak wajar jika pihak perayu diberinya memandangkan rayuan ini hanya tertumpu kepada soalan undang-undang dan oleh itu saya perintah bahawa tiap-tiap pihak menanggung kos masing-masing.